# della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000)

# Regione Siciliana



# Comune di Altavilla Milicia

(Provincia di Palermo)

Relazione generale

TAVOLA

RL

Febbraio 2012

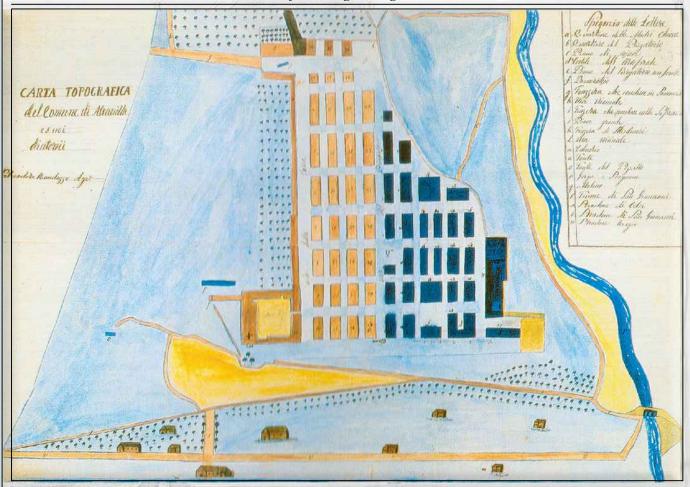
### **PROGETTISTA**

Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

### Collaborazione:

Arch. Giovanni Cattafi, Arch. Mario Nastasi, Arch. Santino Nastasi, Arch. M.Chiara Tomasino

infoterri engineering srl



Carta lepografica del comune di Altavilla Milicia — Calasto berbonio



# **COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA**

(Provincia di Palermo)

# Variante generale per il recupero del centro storico

(ai sensi della Circolare A.R.T.A/D.R.U. n. 3/2000)

Relazione generale

### 1. PREMESSA

Il Comune di Altavilla Milicia (PA) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 164 del 12.04.2002 e attualmente in corso di revisione per la sopravvenuta scadenza degli effetti giuridici dei vincoli sui beni predeterminati all'esproprio (vincoli sulle aree pubbliche del P.R.G.).

Tuttavia, l'amministrazione Comunale, nelle more dell'approvazione della citata revisione, ha ritenuto di operare per il riordino del centro storico di Altavilla Milicia, applicando i criteri e le procedure previste dalla Circolare n. 3/2000 dell'A.R.T.A./D.R.U.1 prot. 4159 dell'11.07.2000 dedicata allo "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici" con apposito incarico professionale conferito al Prof. Arch. Giuseppe Gangemi.

Il Piano classifica quali zone "A" le "parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

La zona "A" si suddivide in zona "A.1" degli "edifici e/o complessi con caratteri storico-artistico monumentali" e in zona "A.2" dei "tessuti urbani di particolare interesse storico e ambientale".

L'Amministrazione ha pertanto fornito al professionista incaricato della redazione della presente "Variante generale per il recupero del centro storico" una serie di documenti tecnici: dati ISTAT 2001, inventario delle proprietà comunali, elenco degli esercizi commerciali, Programma Triennale Opere Pubbliche 2011-2013. Inoltre, è stato fornita copia dello "Studio geologico-tecnico, geomorfologico, idrogeologico, sismico e redazione delle relative carte di supporto alla revisione del P.R.G. (Circolare A.R.T.A. n. 2222/95)".

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Assessorato Regionale Territorio e Ambiente /Direzione Regionale dell'Urbanistica.

Quest'ultimo studio, datato Novembre 2011, comprende, oltre a tutti gli studi specificatamente eseguiti per il territorio comunale in oggetto, anche le risultanze contenute nel "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Milicia (n. 035), area territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume San Leonardo (n. 034) e area territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (n. 036)" approvato con D.P.R.S. 20 Settembre 2007 (G.U.R.S. n. 53/2006) e nel "Primo aggiornamento del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Milicia (n. 035), area territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume San Leonardo (n. 034) e area territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (n. 036)" approvato con D.P.R.S. del 21 Marzo 2011 (G.U.R.S. n. 22/2011).

A tal proposito va rilevato come per la presente "Variante", che non introduce né modifiche al perimetro di zona "A.2" individuato dal vigente P.R.G., né la previsione di ulteriore volumetria ammissibile oltre quella esistente, può ritenersi sufficiente la verifica effettuata in materia geologica e idrogeologica effettuata in sede di approvazione del vigente P.R.G..

L'elaborazione definitiva del progetto di "Variante generale per il recupero del centro storico" e delle relative Norme di Attuazione si conclude con la consegna dei presenti elaborati nel mese di Febbraio 2012.

I risultati di tale lavoro, insieme al tentativo di mettere a punto un codice normativo orientato ad un rigoroso rispetto delle caratteristiche morfologiche ed iconologiche del centro storico, ma aperto alle esigenze di rinnovo e adeguamento del patrimonio edilizio agli attuali standard funzionali, costituiscono gli elementi i maggiore interesse della "Variante".

Gli elaborati costitutivi del progetto di "Variante generale per il recupero del centro storico" storico sono distinti nel modo che segue:

A.1 Stralcio del Piano Territoriale Provinciale (Schema di massima) 1:50.000

A.2 Stralcio del Piano Regolatore Generale 1:2.000

A.3 Sviluppo storico dell'insediamento.

Repertorio cartografico, iconografico e fotografico varie

### Relazione generale

A.4	Sviluppo storico dell'insediamento.	
	Catasto d'impianto (1939)	1:1.000
A.5	Sviluppo storico dell'insediamento.	
	Inventario di Protezione del Patrimonio Culturale Europeo.	
	Consiglio d'Europa – Min. Pubblica Istruzione	1:1.000
A.6	Analisi del tessuto edilizio.	
	Ridisegno del catastale	1:1.000
A.7	Analisi del tessuto edilizio.	
	Carta delle volumetrie. Zone censuarie	1:1.000
A.8	Analisi del tessuto edilizio.	
	Classificazione tipologica	1:1.000
A.9	Analisi del tessuto edilizio.	
	Carta della conservazione e delle alterazioni	1:1.000
A.10	Analisi del tessuto edilizio.	
	Carta dello stato d'uso	1:1.000
<b>A</b> .11	Analisi del tessuto edilizio.	
	Servizi e spazi commerciali	1:1.000
A.12	Analisi del tessuto edilizio.	
	Proprietà pubbliche e demaniali.	
	Programma Triennale OO.PP. 2011/2013	1:1.000
P.1	Planimetria di progetto del centro storico urbano.	
	Destinazioni urbanistiche e prevalenti destinazioni d'uso	1:1.000
P.2	Planimetria di progetto del centro storico urbano.	
	Modalità di intervento	1:1.000
P.3	Profili altimetrici regolatori	1:200
P.4	Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano	varie
RL	Relazione generale	
NTA	Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico urbano	

### 2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

### 2.1 Descrizione topografica del territorio comunale

Il territorio del Comune di Altavilla Milicia ricade nella Provincia di Palermo e ha una estensione di 2.379 ettari (23,79 Kmq). Confina con il Comune di Trabia a Est e con il Comune di Casteldaccia dagli altri lati, entrambi ricadenti nella Provincia di Palermo. Il centro urbano è situato ad una altitudine di 150 metri sul livello del mare, da cui ci si affaccia sul Golfo di Termini Imerese, spaziando da Capo Zafferano sino a Cefalù.

In particolare il centro abitato è raggiungibile percorrendo l'autostrada Palermo-Messina-Catania e dalla la S.S. 113 "Settentrionale Sicula" che si svolge lungo la fascia costiera tirrenica della Sicilia, dista da Palermo circa 23 km.

Il territorio comunale è caratterizzato dalle aree definite dalle incisioni vallive del Fiume Milicia e del Torrente S. Michele e dei valloni che si sviluppano a oriente verso il territorio di Trabia, oltre che dalle aree montuose interne come Pizzo Selva a Mare, Cozzo Piraino e Piano Piraino.

### 2.2 Elementi della struttura geologica

Il territorio di Altavilla Milicia si inserisce in linee generali nel quadro geologico definito dei Monti di Trabia-Termini Imerese i quali costituiscono un segmento della Catena Appenninico – Maghrebide.

La serie geologica dei terreni affioranti nell'area comunale risulta composta da successioni silicoclastiche dei domini paleogeografici mesozoico – paleogenici (terreni del dominio Imerese e relative coperture del Flysch Numidico, terreni del dominio Sicilide). Su questi terreni si riscontra la deposizione di un cuneo di sabbie, arenarie e conglomerati del Pliocene medio-superiore. La costa, dal livello del mare alla quota di 250 m s.l.m. è contornata da depositi marini del Pleistocene medio e superiore a loro volta ricoperti da depositi di tipo continentale del Pliostecene superiore-Olocene. Il settore settentrionale del territorio è contraddistinto da spianate e terrazzate, talora ricoperte da depositi marini del Pleistocene medio e superiore; le falde dei rilievi sono orlate da accumuli di detrito di falda cementato würmiano e sciolto olocenico.

### 3. INQUADRAMENTO STORICO

### 3.1 Elementi di storia urbana

La storia del territorio dell'odierna Altavilla Milicia è legata a periodi remoti risalenti a una probabile presenza greco-romano; è invece certa l'esistenza in questo ambito, di un insediamento musulmano denominato *Ayliel*, presso il quale sembra fosse stata realizzata una fortificazione chiamata *Olcilis*. La presenza dei normanni è invece confermata dai ruderi della *Chiesa di Santa Maria di Campogrosso* nota come la *chiesazza*, edificata alla fine dell'XI secolo. Ulteriore elemento di interesse è costituito dal ponte ad arco detto *saraceno*, quantunque sia stato costruito anch'esso alla fine del XI secolo; questo rappresenta uno degli ultimi ponti superstiti del medioevo siciliano.

La storia *municipale* di Altavilla Milicia è invece molto più recente e ha inizio nel Seicento, allorché il *Feudo della Milice*, che aveva assunto un ruolo preminente come centro della produzione e raffinazione della canna da zucchero già nel Quattrocento, venne comprato per 12.830 onze da Francesco Maria Beccadelli di Bologna appartenente a una importante famiglia siciliana. Il Beccadelli, già alto burocrate della nomenclatura siciliana, al punto di ricoprire le cariche *di Maestro Secreto del Regno*, di *Capitano di Giustizia* della città di Palermo, con l'acquisto del *Feudo della Milice* intese assicurarsi l'accesso al Parlamento siciliano acquisendo un titolo nobiliare per il tramite della costituzione di un comune feudale.

Nel 1621 Francesco Maria Beccadelli ottenne la giurisdizione civile e penale sul territorio del feudo acquistato e il re Filippo III concesse pertanto la *cosiddetta licentia edificandi*. Il nuovo centro edificato fu denominato Alta Villa con chiaro riferimento al sito elevato su una collinetta dal quale si domina il paesaggio da Capo Zafferano a Cefalù.

L'autorizzazione a popolare il feudo così concessa era però subordinata ad alcune prescrizioni che però il Beccadelli non sempre osservò di rispettare; infatti, tra queste vi era l'obbligo di munire con fortificazioni l'insediamento per la sicurezza degli abitanti da insediare. A tal fine il vicerè Francesco De Castro diede incarico agli ingegneri Diego Sancheze Mariano Smiriglio di eseguire un sopralluogo dal quale in due tecnici

ricavarono la preoccupazione per l'esposizione del sito alle incursioni piratesche e pertanto suggerivano di imporre la costruzione del nuovo insediamento a fianco dell'esistente *castro* dal lato di Palermo. Ciò sarebbe stato sufficiente affinché la popolazione, che poteva avvedersi per tempo dell'arrivo delle imbarcazioni pirata, potesse agevolmente trovare riparo all'interno del vicino *castro*.

I lavori coordinati dallo Smiriglio, oltre alla costruzione degli alloggi per la popolazione prevedevano anche interventi sulle opere murarie del *castro* e in dettaglio in una minuta del 23 Giugno 1622 può leggersi il dettaglio dei primi lavori da eseguire:

- costruzione di sedici abitazioni terrane monocellulari da ricavare nell'area dell'abbandonato trappeto degli zuccheri e suo forno, da fare "come quello dello ricevitore";
- riparazione delle stanze del ricevitore e "tutte imbiancarle di una mano". Le porte e le finestre dovevano avere le seguenti misure: 8 palmi per 4 palmi e 4 palmi per 4;
- abbassare l'altezza dei muri del castello su cui stavano i vecchi merli e fare merli
  nuovi uniformi alla nuova altezza dei muri del *castro* e lasciarvi la *tronetteria* o *sparatoria* ossia portare i muri perimetrali tutti alla stessa altezza e ricavarne le
  feritoie per le armi da fuoco;
- "arrizzare e imbiancare da fora e dentro" la cappella del baglio;
- "riparari et ripigliari" la torre della Milicia ed il mulino.

Tutto il materiale necessario alla costruzione dell'insediamento fu trasportato via mare da Palermo posto che, la rotabile Palermo-Termini fu realizzata tra il 1778 e il 1790, e i lavori edili furono completati il 7 Febbraio 1623.

L'impianto urbano predisposto dallo Smiriglio è basato su un sistema viario ortogonale con isolati seriali. I primi isolati realizzati avevano dimensioni costanti di 12 metri larghezza per 30 metri di lunghezza ed erano formati da unità abitative monolocali a schiera monoaffaccio di ml 3 x ml 6. Le successive espansioni hanno visto l'introduzione di ampliamenti del modulo originario e l'introduzione di una elevazione (case solerate). Da punto di vista costruttivo le abitazioni erano realizzate con muratura

### Relazione generale

in pietrame disposto con malta terrosa; il tetto era formato da travi in legno e coperto di tegole previa realizzazione di *incannucciato*.

La preesistenza del baglio fortificato al limite nord-orientale del rilievo, ha condizionato lo schema compositivo del nuovo insediamento impedendo di utilizzare lo stesso castro quale elemento di fulcro. Tuttavia, la posizione eccentrica del palazzo del potere ha consentito di impostare uno schema urbano riconoscibile e funzionale alle successive espansioni.

Elemento caratterizzante dell'insediamento così venuto a determinarsi e riferibile sempre all'opera dello Smiriglio è la Chiesa Madre di Altavilla, ricavata nel magazzino posto sul lato Nord-Ovest del perimetro del castro con aula rettangolare, chiusa verso Sud e priva di abside.

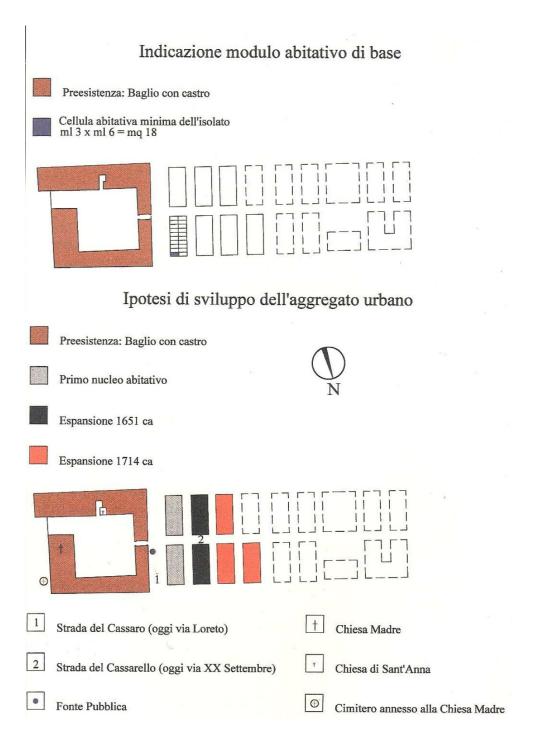


Immagine tratta da:

G. Brancato – S Brancato – V. Scammacca, Uomini, lavoro e fede. Storia della Milicia Sottana (1397-1715), Edizioni Comune di Altavilla Milicia

Lo sviluppo dell'insediamento è comunque limitato: 200 abitanti nel 1651, 374 nel 1681, 426 nel 1714, 499 nel 1748; le strutture e i servizi erano quelli indispensabili: il mulino, il forno, lo zagato, la ferraria, la carcera, il barbiere, la romatario, due chiese, una cappella, una casa per servizio della scola, aperta solo quando le finanze dell'università lo consentivano.

Il periodo più importante e decisivo per la crescita di Altavilla è quello compreso tra la seconda metà del Settecento e i primi anni dell'Ottocento; infatti, dai 499 abitanti del rivelo del 1748-50 si passa ai 1.290 del censimento del 1798, con un aumento del 158% in appena quarantotto anni. Questa crescita fu favorita da tutta una serie di fattori socio-economici e in special modo dalla colonizzazione dell'esteso feudo di San Michele che i marchesi di di Altavilla avevano avuto in enfiteusi dalla mensa arcivescovile di Palermo. È questo il periodo in cui il paese raggiunge gli attuali confini comunali.

Sono anni di grande fermento che costituiscono le premesse per altri importanti flussi migratori e gli abitanti di Altavilla ammonteranno a 1.914 nel 1831 e a 2.601 al 1855.

Anche il paesaggio agrario diviene più variegato, più scarno all'interno con preponderanza di pascolo e seminativo, più ricco nella parte pedemontana e costiera con la presenza non solo di viti ma anche di ulivi e alberi da frutta. Rimarrà immutato fino agli inizi del Novecento quando diventerà rilevante il peso degli agrumi e quando la distruzione dei vigneti operata dalla fillossera permetterà un ulteriore avanzamento degli uliveti.

Dal punto di vista delle emergenze architettoniche il centro storico urbano di Altavilla Milicia, proprio in considerazione della propria genesi, non presente particolari episodi ad eccezione del Santuario della Madonna della Milicia configurazione attuale dell'originaria chiesa interna al castro, taluni brani edilizi del limitrofo Palazzo Beccadelli di Bologna, Palazzo Bologna nella via san Gaetano, due palazzi signorili in via San Giuseppe e in via Roma e il complesso della vasca e del mulino sito a Sud del Santuario e già vincolato ai sensi della L. 1039/39 con D.A. n. 5957 del 12.06.2000. La ex Chiesa delle Anime del Purgatorio è stata demolita ed è oggi occupata dall'ufficio

### Relazione generale

postale; parimenti non è più visibile l'impianto dell'ex lavatoio pubblico del XIX sec. Sito sulla via Loreto.

### 4. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO

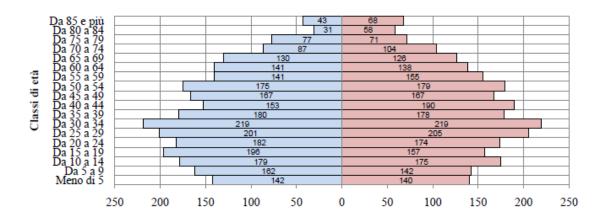
### 4.1 La struttura demografica

Tipico esempio di insediamento costiero con una concentrazione maggiore di popolazione rispetto agli insediamenti montani, Altavilla Milicia ha subito nel tempo una sensibile pressione antropica, confermata dagli indici incrementali della crescita demografica.

Se l'ammontare della popolazione informa sull'assetto dimensionale complessivo della medesima, la struttura demografica definisce come i diversi gruppi generazionali che la compongono (distribuzione per età) si articolano fra di loro: individuando capacità vitali, bisogni sociali da soddisfare, soglie di sofferenza o di crisi strutturale.

Anni		POLAZION RESIDENTI		Popolazione	Popolazione straniera
	Maschi	Femmine	Totale	presente	residente
1951	2.180	2.211	4.391	4.356	
1961	2.338	2.294	4.632	4.433	
1971	2.137	2.138	4.275	4.254	
1981	2.126	2.142	4.268	4.158	
1991	2.369	2.410	4.779	4.780	
2001	2.606	2.646	5.252	4.878	34

### Popolazione residente per sesso e classe di età (Fonte:ISTAT 2001)



### 4.2 Il contesto dell'area metropolitana

Altavilla Milicia, modesto centro agricolo costiero, sviluppa le sue direttrici di relazione in ambito metropolitano ed essendo uno dei ventisei Comuni dell'area metropolitana di Palermo partecipa alle relazioni di contesto. In particolare le relazioni con la città capoluogo, per quanto meno intense rispetto ad altri Comuni più vicini, sono piuttosto sensibili in quanto trattasi di sito costiero che genera una mobilità legata alla vacanza e al tempo libero, oltre ad essere legato all'area metropolitana da rapporti di pendolarità terziaria, industriale e commerciale.

Sebbene il peso di Altavilla nell'ambito dei Comuni appartenenti al sistema orientale sia minore da un punto di vista incrementale, dopo un periodo di perdita di presenze, nell'ultimo ventennio recupera la sua posizione incrementale negativa, ponendosi tra i Comuni intermedi similmente al centro più prossimo di Trabia.

Il contesto considerato, presenta tre realtà urbane che costituiscono i poli di riferimento dell'insieme e cioè Bagheria, Termini Imerese e Misilmeri. Attorno a questi ultimi e al capoluogo si relazionano gli altri Comuni, che costituiscono di fatto un sotto insieme dell'area metropolitana.

COMUNI	Sup. terr. (kmq)	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Ficarazzi	3,56	5.134	5.374	5446	6.481	8.005	9.418
Santa Flavia	14,46	7.489	7.842	7.412	7.867	8.545	9.535
Misilmeri	69,21	13.143	14.069	14.900	15.809	20.072	23.109
Casteldaccia	33,98	6.107	6.439	6.580	7.415	8.098	9.022
Villabate	3,83	8.097	9.213	10.353	12.213	14.877	18.371
Altavilla	23,79	4.391	4.632	3.953	4.268	4.789	5.292
Termini Imerese	77,58	25.292	23.690	24.611	25.680	26.571	26.958
Trabia	20,26	5.963	6.115	6.342	7.010	8.067	8.252
Bagheria	29,68	31.161	34.201	35.482	39.867	47.085	50.854
Totale	276,35	106.777	111.575	115.079	126.109	146.109	160.811

Fonte: ISTAT

Dalla tabella sopra riportata emerge un quadro di riferimento che registra l'appartenenza di Altavilla ad un insieme di Comuni che presentano tutti un andamento positivo della crescita demografica.

Risulta evidente come il Comune si stia avviando sempre più ad una totale dipendenza dalla pressione indotta dalla grande concentrazione palermitana senza riuscire a trasformare tale condizione in un opportunità di carattere economico e occupazionale.

### **Incremento percentuale**

COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Ficarazzi	-	4,47%	1,31%	15,97%	19,04%	15,00%
Santa Flavia	-	4,50%	-5,80%	5,78%	7,93%	10,38%
Misilmeri	-	6,58%	5,58%	5,75%	21,24%	13,14%
Casteldaccia	-	5,16%	2,14%	11,26%	8,43%	10,24%
Villabate	-	12,11%	11,01%	15,23%	17,91%	19,02%
Altavilla	-	5,20%	-17,18%	7,38%	10,88%	9,50%
Termini Imerese	-	-6,76%	3,74%	4,16%	3,35%	1,44%
Trabia	-	2,49%	3,58%	9,53%	13,10%	2,24%
Bagheria	-	8,89%	3,61%	11,00%	15,33%	7,41%
Totale	-	42,64%	7,99%	86,06%	117,21%	88,37%

### 4.3 Economia, occupazione, popolazione

La popolazione attiva costituisce il patrimonio di risorse umane di un comunità con cui la medesima costruisce il proprio tessuto economico e occupazionale, ponendo in essere quelle capacità produttive con cui si creano ricchezza e occasioni di sviluppo.

Popolazione attiva e non attiva,	tasso globale di attività,
tassi specifici per sette	ori economici

ANNI	Attivi*	non attivi	primario	secondario	terziario	Tasso globale di attività
1971	(89,68+10,32) 100	47,89%	42,47	34,94	22,59	26,97
1981	(85,50+15,50)100	67,89	32,15	29,86	38,00	32,11
1991	(71,94+28,06)100	64,88	17,52	34,21	48,26	35,12

<sup>•</sup> La popolazione attiva è la somma della popolazione attiva in condizione professionale e della popolazione attiva in cerca di prima occupazione.

Fonte: Istat

Nonostante il tasso globale di attività cresce negli ultimi vent'anni dell'8,15%, segnalando una apparente vitalità economica, l'incremento del 17,74% della quota di popolazione attiva in cerca di prima occupazione, non conferma questa presunta vitalità, che tende a segnalare un certo ristagno e sofferenza delle capacità occupazionali del quadro economico.

Riguardo ai tassi specifici per settori economici, emerge che il settore trainante è quello dei servizi, che cresce del 25,67% dal 1971 al 1991.

### 4.4 La dinamica demografica

Gli indicatori delle componenti la crescita demografica verificano una tendenziale buona capacità del movimento naturale a compensare il deficit migratorio, determinando un segno negativo nella crescita globale.

ANNI	Popolazione inizio periodo	Nati	Morti	Saldo naturale	Saldo migratorio interno	Popolazione fine periodo
2001	5.176	47	32	15	56	5.252
2002	5.268	48	50	-2	122	5.388
2003	5.388	60	46	14	154	5.556
2004	5.556	60	32	28	206	5.790

Relazione generale

2005	5.790	65	46	19	203	6.012
2006	6.012	62	49	13	191	6.212
2007	6.216	97	64	33	183	6.432
2008	6.432	78	36	42	356	6.830
2009	6.830	95	55	40	173	7.043

Nel decennio 2001-2009 il quoziente di natalità si presenta pressoché in costante incremento (ad eccezione del 2008) sostenendo così la crescita globale.

### 4.5 Ipotesi evolutiva sulla consistenza demografica

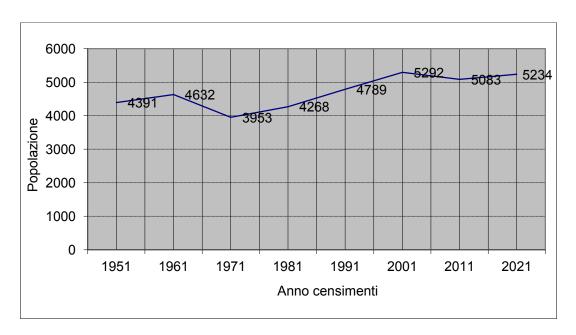
Se il primo ventennio, 1951-1971 indica una posizione incrementale deficitaria probabilmente dovuta a un processo migratorio, il ventennio successivo recupera nettamente la flessione di consistenza. Malgrado la battuta di arresto registrata nel 1971, Altavilla cresce in quarant'anni di circa il 9,06%.

La densità territoriale riflette le congiunture incrementali della popolazione, si flette nel primo ventennio e aumenta con intensa progressione nel secondo ventennio.

### Popolazione residente e indici incrementali 1951-2001

Anni	Popolazione residente	Incremento percentuale %	Densità territoriale Ab/Kmq	
1951	4.391		184,57	Anno base di rif.
1961	4.632	5,20	194,70	
1971	3.953	-17,18	166,16	
1981	4.268	7,38	179,40	
1991	4.789	10,88	201,30	
2001	5.292	9,50	222,45	Attualità
2011	5.083	-4,11	213,67	Previsione
2021	5.234	2,89	220,03	

### Diagramma dell'andamento demografico

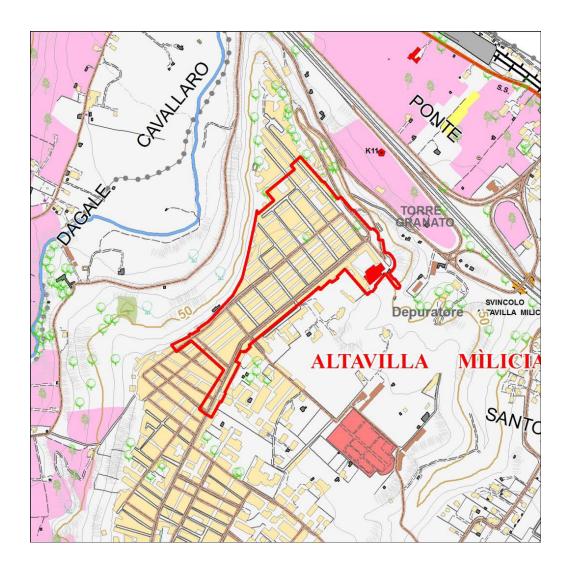


### 5. IL PROGETTO DI PIANO

### 5.1 La zona "A"

L'individuazione della zona A – centro storico - risale all'approvazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 164 del 12.04.2002.

Il Piano classifica zona "A" le "parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerai stessi".



La zona "A" si suddivide in una zona "A1": edifici e/o complessi con caratteri storico-artistico monumentali, già vincolati dalla Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole e una zona "A2":tessuti urbani di particolare interesse storico e ambientale, che comprende il sito dell'antico centro abitato, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente e architettonicamente più significativi.

### 5.2 Consistenza del patrimonio edilizio, caratteri distintivi

Il centro urbano storico del Comune di Altavilla Milicia, oggetto di studio della presente Variante, mantiene i suoi caratteri di centralità abitativa, civile e commerciale per i residenti stabili. Inesistente il rapporto con gli insediamenti monofamiliari stagionali della piana costiera. Purtroppo le poche emergenze di valore storico architettonico del centro storico sono quasi completamente scomparse, infatti risultano essere demolite o ricostruite.

La tipologia urbana si presenta a comparti regolari su schema rettangolare e posti di casa a spina con fronti sui lati lunghi del comparto. Lo stato di conservazione risulta tuttavia mediocre.

### 5.3 Finalità della variante generale per il recupero del centro storico

La Circolare 3/2000 *dell'A.R.T.A./D.R.U.*<sup>2</sup> ha l'obiettivo di individuare modalità di attuazione del risanamento dei centri storici attraverso l'intervento diretto – previsto e normato nel *Prg* - tramite concessione singola in zona "A" senza l'obbligo preventivo del *Ppe* o del *Pr*. Questa opportunità è indicata al par. 3.6. e al par. 3.7, nel quale si specificano tutti gli elaborati tecnici necessari per predisporre la cosiddetta *Variante generale per il centro storico*.

La *Variante* può essere sostitutiva del Piano Particolareggiato esteso all'intera zona "A", ma non esclude la possibilità di dotarsi anche di un *Ppe* o di un *Ppr* limitato ad una

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Assessorato Regionale Territorio e Ambiente /Direzione Regionale dell'Urbanistica.

porzione della medesima zona "A" laddove se ne ravvisassero le possibilità o le opportunità.

La *Circolare n. 3/2000* indica pertanto, la possibilità di perseguire le finalità di tutela e recupero dei centri storici con un livello di pianificazione intermedio, tra il Piano particolareggiato e il Piano regolatore generale, che consente il contestuale controllo e delle peculiarità del tessuto urbano in forma analitica e delle modalità d'intervento in termini generali.

Il processo di pianificazione così prospettato costringe senz'altro ad affrontare i temi tradizionali dell'analisi del tessuto storico, ma permette il convogliamento delle risultanze delle stesse analisi in un contesto progettuale e tecnico-normativo di tipo generale e non attuativo o esecutivo, pur mantenendo gli effetti pratici nei confronti dei singoli proprietari cittadini (concessione edilizia diretta per tutti i singoli interventi, senza più l'obbligo del Piano urbanistico particolareggiato preventivo).

Infatti, la novità più interessante rappresentata nella Circolare, è quella della possibilità di ordinare gli interventi edilizi in centro storico in maniera unitaria e contestuale alla pianificazione generale, producendo pertanto, un maggiore e più immediato controllo delle dinamiche di trasformazione dell'intero contesto urbano.

E' di tutta evidenza come il processo di formazione di siffatto strumento urbanistico intermedio, risulti economicamente più vantaggioso nei confronti della progettazione particolareggiata, il cui costo elevato rappresenta notoriamente l'ostacolo più insormontabile alla sua redazione.

In Sicilia la tutela e la valorizzazione dei centri storici sono concetti ampiamente riconosciuti, ma non altrettanto ampiamente applicati alla stregua di strumenti urbanistici attuativi eseguiti nel rispetto dei contesti di pianificazione urbanistica generale.

Ad oggi modesti i risultati raggiunti costituiscono, al più, un livello di semplice "sperimentazione", le Amministrazioni tendono ad occuparsi dei problemi a margine del centro storico, lasciando irrisolte le vere questioni del recupero del patrimonio edilizio esistente.

La *Variante per il centro storico* del Comune di Altavilla Milicia ha cercato di trovare un metodo per favorire il recupero del patrimonio esistente, rispondendo anche alle nuove necessità del vivere contemporaneo, con l'intento di avviare un confronto e un dibattito sui diversi temi che la città storica pone all'attenzione dei cittadini, tecnici e amministratori

In particolare si vuole evidenziare il nuovo approccio metodologico al problema dei centri storici e, più in generale, del patrimonio edilizio quale testimonianza del nostro passato che deve rappresentare un valore per il futuro.

Essa si propone i seguenti obiettivi principali:

- 1. recupero e salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale;
- 2. miglioramento della qualità abitativa
- 3. recupero dell'identità storica.

### 5.4 Analisi del centro storico

Lo stato di fatto analizzato ha evidenziato che buona parte delle unità edilizie esaminate contiene corpi di fabbrica di sostituzione o nuova edificazione. Nella carta delle volumetrie sono riportate le sezioni censuarie dell'ISTAT 2001, comprese nel perimetro del centro storico, ed è riportato il volume delle singole unità edilizie.

La tabella che segue riassume i dati di sintesi dei volumi delle unità edilizie.

Superfici e volumi in centro storico						
Altezze dei volumi	Volumi	Superficie	Volumetria	Percentuale		
edilizi (m)	edilizi	(mq)	(m □ )	(%)		
Da 0 a 4,00 (1 piano)	73	4.906,26	12.203,4	2,83		
da 4,00 a 8,00 (2 piani)	230	14.018,16	76.363,51	17,68		
da 8,00 a 12,00 (3 piani)	269	20.092,93	177.510,15	41,10		
da 12,00 a 16,00 (4 piani)	157	11.812,56	141.642,09	32,79		
da 16,00 a 20,00 (5 piani)	26	1.770,9	23.311,8	5,40		
da 20,00 a 24,00 (6 piani)	1	40,32	916,88	0,21		
Totale	756	52.641,13	431.947,83	100		

L'unità edilizia (la parte minima dell'unità urbana) ha costituito l'elemento di base per la metodologia delle analisi, ritenendo che la mera individuazione di tipologie edilizie secondo le analisi tradizionali sui centri storici potesse indurre errori di valutazione proprio sulle tecniche di intervento e di conseguenza sulle tecnologie costruttive da prescrivere. Analogamente, non si è ritenuto di utilizzare un metodo "morfologico" in quanto le questioni di morfologia applicate a un tessuto storico avrebbero potuto costituire un rischio per la dosatura degli interventi, proiettandoli troppo facilmente in una dimensione oleografica (effetto "presepe") distante da un recupero scientifico delle qualità dell'ambiente urbano, viceversa affidato più che altro ad una manutenzione quotidiana del patrimonio abitativo condotta più per singole unità edilizie, e non per progetti globali e/o globalizzanti.

L'unità edilizia consiste in un organismo edilizio unitario costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; essa si sviluppa in tre dimensioni e gode di autonomia funzionale, statica e figurativa. E' caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, ecc....) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Si intende inoltre per "unità edilizia", l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e architettonici che costituiscono l'immobile realizzato secondo un unico atto costruttivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità funzionali/immobiliari.

L' "unità edilizia" è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- Unitarietà di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucature, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti).
- Unitarietà di volume e continuità strutturale (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- Unitarietà di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).
   L'unità edilizia coincide sempre con l'unità tipologica.

La ricognizione sul campo ha fornito gli elementi essenziali per la restituzione del quadro della consistenza degli edifici, così da potere ricavare i dati sullo stato d'uso, sulla destinazione d'uso e sullo stato di conservazione; la ricognizione ha inoltre consentito una valutazione di merito circa la identificazione di 5 manufatti con qualità architettonica di particolare interesse storico e pertanto meritevoli di un maggiore spirito conservativo.

Il patrimonio edilizio individuato nel centro storico della zona "A" è distinto nelle seguenti classi tipologiche:

- "edifici di interesse storico-architettonico": si configurano, nel panorama del tessuto edilizio dei centri storici, come emergenze di particolare pregio architettonico e/o ambientale. Si tratta di edifici religiosi, residenziali e specialistici di varia epoca.
- "unità edilizie qualificate del tessuto storico di base": costituiscono episodi urbani significativi; a volte la valenza è relativa solo al prospetto principale dell'edificio, mentre le altre partiture non possiedono in se particolari significatività architettoniche. In altri casi l'edificio conserva elementi significativi oltre che nel prospetto principale anche negli elementi strutturali originali, significativi della cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale.
- "unità edilizie del tessuto storico di base": sono rappresentati da edifici di vecchio impianto in cattivo stato di conservazione, con strutture in muratura, spesso non abitati. Rientrano inoltre nella medesima classificazione gli edifici di vecchia costruzione gravemente alterati da interventi che hanno stravolto l'originale conformazione delle facciate e dei volumi; molto spesso sono edifici in cui si è proceduto alla sostituzione dei solai d'interpiano e di copertura
- "unità edilizie di sostituzione e/o nuova edificazione": sono in genere edifici costruiti negli dal dopoguerra in poi, con struttura in muratura o in cemento armato pluripiano, in buono o mediocre stato di conservazione. Non hanno valenze architettoniche di rilievo; spesso presentano pareti esterne non finite o addirittura l'ultima elevazione incompleta.

Il patrimonio edilizio storico urbano è altresì catalogabile in due famiglie tipologiche principali: edifici specialistici e edifici residenziali. Gli *edifici specialistici* sono a loro volta classificabili in edifici specialistici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc..), edifici specialistici per la vita associata dei religiosi (complessi conventuali, seminari ecc..), edifici specialistici civili (municipio, ospedali, ecc..), edifici specialistici difensivi (castelli, torri, mura, ecc.).

I *tipi residenziali* comprendono gli edifici residenziali a carattere monumentale (palazzi a più corti, palazzi a corte, palazzi, palazzetti, etc.), gli edifici residenziali che formano il "*tessuto di base*" che può essere articolato in case a schiera mono-affaccio, case a schiera con doppio affaccio, case plurifamiliari di tipo processuale, case plurifamiliari di impianto, ecc. Vi sono poi i *tipi di sostituzione*, e cioè gli edifici realizzati nel XX secolo attraverso la demolizione del tessuto storico preesistente.

Gli edifici compresi nel centro storico della zona "A" del Comune di Altavilla Milicia, sono stati classificati dal punto di vista funzionale in edifici residenziali ed edifici non residenziali; le due categorie sono ulteriormente articolate così come segue:

### Edifici residenziali:

- del tessuto storico di base (qualificati e non qualificati);
- di interesse storico-architettonico
- di sostituzione e/o nuova edificazione.

### Edifici non residenziali:

- di interesse storico-architettonico
  - o edifici per il culto
  - o residenze religiose
  - o edifici specialistici
- di sostituzione e/o nuova edificazione
  - o scuole
  - o uffici amministrativi
  - o attrezzature sanitarie e assistenziali
  - o cinema, teatro, auditorium
  - o opere civili
  - o attrezzature ricreative e culturali
  - o attrezzature religiose
  - o attività produttive e commerciali

Nella *Carta della conservazione e delle alterazioni*, Tav. A9, sono stati riportati lo stato di conservazione delle singole unità edilizie del centro storico urbano, distinto in buono, mediocre, pessimo, diruto o demolito, e le **alterazioni** subite dal patrimonio edilizio in merito alle superfetazioni verticali e/o orizzontali presenti e ai rifacimenti non coerenti con l'identità del luogo. E' stato inoltre evidenziato il grado di alterazione dell'edilizia di sostituzione e/o nuova edificazione.

Si evidenzia che lo stato d'uso prevalente del tessuto edilizio storico è quello originario, il 77,34%, mentre il 18,51 risulta abbandonato.

La tabella che segue riassume i dati:

Stato di conservazione del tessuto edilizio storico					
	Volume	Percentuale			
	$(m\Box)$	(%)			
Buono	27.808,59	27,68			
Mediocre	30.794,49	30,65			
Pessimo	33.165,32	33,02			
Diruto o demolito	8.693,01	8,65			
totale	100.461,41	100,00			

Grado di alterazione dell'edilizia di sostituzione e/o di nuova edificazione						
	Volume	Percentuale				
	(m□)	(%)				
Irrilevante	63.350,63	19,25				
Modesto	52.460,10	15,94				
Rilevante	187.401,27	56,95				
Grave	25.830,81	7,86				
totale	329.042,82	100,00				

### Relazione generale

Stato d'uso del tessuto edilizio storico				
	Volume	Percentuale		
	(m□)	(%)		
Originario	77.695,03	77,34		
Mutato	4.174,07	4,17		
Abbandonato	18.592,31	18,51		
totale	100.461,41	100,00		

### 5.5 I servizi e le attrezzature pubbliche e private.

Il centro storico di Altavilla Milicia è provvisto di una serie di servizi e attrezzature pubbliche.

La *Variante* ha riconfermato, in accordo con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, le aree per Spazi Pubblici riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, già individuati nello strumento urbanistico vigente e condivide l'individuazione delle attrezzature all'interno del centro storico.

Le zone classificate "F" di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/68, previste nella *Variante* e destinate ad attrezzature e/o spazi pubblici o riservati ad attività collettive, sono le seguenti:

### Spazi pubblici o riservati ad attività collettive (artt.3 e4 D.I. 1444/68):

Verde pubblico attrezzato

Parcheggi pubblici

Verde di arredo stradale

### Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo

Scuola materna/asilo nido

Scuola elementare

### Attrezzature religiose

Luoghi di culto

Relazione generale

### Residenze religiose

### Attrezzature amministrative

Casa comunale e uffici periferici Uffici amministrativi e direzionali Attrezzature per la pubblica sicurezza

### Attrezzature tecnologiche

Depuratore acque reflue

### 5.6 Modalità di attuazione

L'area oggetto della *Variante* è la zona omogenea "A" del centro storico del Comune di Altavilla Milicia (Prov. di Palermo) così come approvato nel 2002, con il Piano Regolatore Generale, che si estende per una superficie di 11,21 ettari.

La zona "A" è costituita dal nucleo storico dell'abitato il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto esteriore e tecnologico-formale dei manufatti.

Nella zona "A" in applicazione della Circolare D.R.U. 3/2000 Prot. 4159 dell'11/07/2000, è previsto l'intervento edilizio diretto anche con singola concessione, attraverso le prescrizioni dell'apparato normativo.

La redazione degli elaborati previsti nella Circolare 3/2000 è stata affrontata a partire dalla lettura storica dell'evoluzione del territorio, dal confronto tra le diverse epoche, attraverso ricerche d'archivio e utilizzando la bibliografia esistente sull'argomento. Ciò ha consentito di colmare le carenze dell'obsoleto strumento urbanistico vigente e soprattutto, ha consentito una nuova perimetrazione del centro storico (15,00 ettari)

avvalorata anche dell'apposita scheda del Consiglio d'Europa redatta nel 1980 dal Prof. Arch. Giuseppe Gangemi. In particolare sono state incluse nella nuova perimetrazione alcune zone a margine in quanto brani di tessuto urbano di antico impianto.

All'interno di questa nuova perimetrazione del centro storico, i più importanti interventi proposti riguardano l'innalzamento degli standard abitativi, che comportano sostanzialmente il miglioramento delle reti dei servizi pubblici, e lo sviluppo delle attività turistiche.

Le categorie di intervento sono quelle previste dall'art. 31 della Legge 457 del 05.08.1978, come recepito dall'art. 20 della L.R. n.° 71 del 1978 e dalla circolare n° 9 del 13.08.1999 dell'Assessorato Regionale dei LL.PP., che della L.R. n.°71/78 costituisce approfondimento.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C. restauro;
- D. risanamento conservativo;
- E. ristrutturazione edilizia;
- F. ristrutturazione edilizia estesa;
- G. ripristino;
- H. demolizione senza ricostruzione;
- I. ristrutturazione urbanistica.

Le modalità d'intervento ammesse per le singole unità edilizie sono quelle indicate nell'elaborato denominato "Tavola P.2 – Modalità di intervento".

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Scheda IPCE/CSU del Consiglio d'Europa n. I-19-82-039 – 0.3

Costituiscono interventi di *manutenzione ordinaria* quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di carattere periodico ordinario e si applicano agli elementi costruttivi di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

Costituiscono interventi di"*manutenzione straordinaria*" le opere o modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

La *manutenzione straordinaria* ha carattere non periodico e raro e si applica agli organismi edilizi di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

Gli interventi di *restauro* sono quelli rivolti a recuperare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche diverse.

Gli interventi di *risanamento conservativo* sono quelli rivolti a preservare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Essi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per *ristrutturazione edilizia* si intende un insieme sistematico di opere tendenti alla trasformazione parziale o totale degli edifici che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. E' da escludersi in assoluto in questa

categoria di intervento la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio o parte preponderante di esso. La "ristrutturazione edilizia" prevede il ripristino, la modifica e/o la sostituzione di elementi e parti dell'edificio, l'inserimento di nuove strutture e di nuovi impianti, nonché l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari ed edilizie esistenti; non prevede modifiche dell'altezza, del volume e della superficie di giacitura degli edifici.

La *ristrutturazione edilizia estesa*, rispetto agli interventi specificati per la *ristrutturazione edilizia*, prevede la possibilità di aumentare o diminuire il numero delle elevazioni degli edifici nei limiti della volumetria esistente.

L'intervento di *ripristino* è finalizzato alla ricostruzione delle unità edilizie storiche già demolite, in tutto o in parte o comunque, in condizioni statiche e generali tali da non consentire interventi di tipo conservativo. Il ripristino può avvenire secondo le seguenti modalità:

- ripristino filologico: riguarda le unità edilizie storiche per le quali è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente a definire una progettazione finalizzata alla fedele riproposizione del manufatto preesistente;
- ripristino tipologico: riguarda le unità edilizie storiche per le quali non è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente; in tali casi le modalità di ripristino sono determinate, oltre che dalle parti strutturali eventualmente residue, anche dal riconoscimento degli elementi caratteristici della tipologia originaria di appartenenza.

Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.I. n. 1444/68 per la zona A. La progettazione unitaria degli interventi di "*ristrutturazione urbanistica*" dovrà essere indirizzata al recupero della volumetria esistente e/o alla sua sostituzione, attraverso modalità che garantiscano il miglioramento qualitativo delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del contesto urbano di riferimento. In particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti tecnico – edilizi che

garantiscano la piena congruità con la tradizione costruttiva locale e con il tessuto urbanistico circostante.

Gli interventi di "demolizione senza ricostruzione" riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Per gli *edifici del tessuto storico di base* è stato considerato ammissibile un ampio ventaglio d'interventi, quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli *edifici del tessuto storico di base qualificati* è stato considerato ammissibile un ampio ventaglio d'interventi, quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per gli *edifici di interesse storico-architettonico* individuati, che rappresentano elementi di eccezione e caratterizzazione del tessuto urbano per le loro peculiarità d'impianto e formali, si è individuato un arco d'interventi limitato ai soli lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.

Per *l'edilizia di sostituzione e/o nuova edificazione*, presente in percentuale molto elevata ad Altavilla Milicia, gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia estesa.

Per gli edifici del tessuto storico demoliti in tutto o in parte è previsto il ripristino; mentre l'edilizia incongrua è prevista la demolizione senza ricostruzione.

### 5.7 Prescrizioni e normativa di dettaglio

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio, limitatamente alla zona "A" di centro storico, si esercita attraverso le prescrizioni relative alla presente "Variante generale per il recupero del centro storico" al fine di perseguire la conservazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti.

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso e qualsiasi altro intervento che comporti trasformazioni del territorio nella zona omogenea "A" ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e s.m.i., della L.R. 27 dicembre 1978 n° 71 e s.m.i. e della Circolare n° 3/2000 D.R.U. – gruppo XXII prot. n° 4159 dell'11 luglio 2000 dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia.

La *Variante* contiene tutte quelle norme e prescrizioni di dettaglio che sono state ritenute indispensabili a migliorare la qualità ambientale, urbanistica e edilizia del centro storico di Altavilla Milicia. Il codice normativo è orientato ad un rigoroso rispetto delle caratteristiche morfologiche e iconologiche della città antica, ma aperto alle esigenze di rinnovo e adeguamento del patrimonio edilizio agli attuali standard funzionali.

Per ciò che riguarda l'intervento sui caratteri costruttivi, l'apposito **abaco degli elementi morfologici** ne precisa le condizioni sia nel caso di edifici esistenti sia per i nuovi corpi di fabbrica.

L'impianto tecnico-normativo elaborato per la regolamentazione degli interventi sopra indicati, pone alla base di ogni iniziativa una articolata e approfondita valutazione analitica dell'unità edilizia. Questa, sulla scorta di elaborati grafici e fonti documentarie, deve verificare e accertare ulteriormente l'appartenenza del manufatto all'insieme urbano così come indicato nella scheda metodologica di indagine conoscitiva sull'unità edilizia. Questa fase di riscontro preliminare risulta particolarmente opportuna, nella considerazione che si è in presenza di uno strumento pianificatore comunque a carattere generale e che pertanto non può assumere in se controllo puntuale; è previsto che, ove la documentazione prodotta asseveri, che l'unità edilizia possa essere ricondotta in un insieme diverso, si può procedere ad una nuova classificazione. E' esclusa comunque, l'ipotesi di riclassificazione da edifici di interesse storico-architettonico a edifici del tessuto storico di base.

Accanto agli interventi di tipo edilizio, la Circolare 3/2000 prevede - con la **Variante generale per il centro storico** - la possibilità di recupero d'ambito quali:

- la ristrutturazione urbanistica in aree marginali e/o particolarmente degradate;
- il restauro del tessuto urbano antico con ripristino di viabilità scomparse e/o di antichi tracciati e di spazi pubblici dismessi, di aperture su strada dismesse e/o tompagnate, etc.;
- la riqualificazione urbanistica e ambientale mediante l'inserimento di elementi integrati di arredo urbano e di piantumazioni nelle piazze e nelle vie pubbliche; la creazione di percorsi pedonali di penetrazione; il risanamento del sottosuolo mediante miglioramento e/o il ripristino di reti infrastrutturali per la fornitura di pubblici servizi;
- la valorizzazione paesaggistica con il reperimento di punti e slarghi di belvedere e fruizione integrata degli antichi tracciati e dei percorsi di connessione con il territorio extra urbano.

La possibilità di procedere al recupero del patrimonio edilizio della zona "A" anche attraverso singole iniziative dei privati con concessione edilizia diretta, cioè senza obbligo di piano particolareggiato preventivo, consente l'attivazione di risorse altrimenti difficilmente impegnabili che possono innescare un processo di recupero complessivo dell'intero centro storico.

Nel presupposto che anche per il centro storico di Altavilla Milicia la prospettiva di sviluppo non può che essere quella legata alle attività turistiche, e in particolare quelle ricomprese nell'ambito di un sistema turistico-culturale di tipo relazionale, la *Variante generale* contribuisce alla creazione dei presupposti progettuali di valorizzazione del centro storico, in quanto può determinare la realizzazione diretta di strutture d'attrazione e di accoglienza. Particolare rilevanza assume a questo proposito l'apparato tecniconormativo, di supporto alla Variante, che può fornire regole d'indirizzo anche per la realizzazione di iniziative di *Paese-albergo*.

Infatti al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), ristoranti, trattorie, bar, esercizi di vicinato, luoghi di svago e di riunione, piccole attività artigianali e/o

commerciali, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona "A" sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali non moleste compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, attività del terziario e servizi connessi.

Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

- residenziale;
- produttivo;
- commerciale direzionale turistico.

Nelle unità edilizie con destinazione d'uso residenziale, oltre alle abitazioni, possono essere consentite modeste attività produttive, commerciali e del terziario (ivi comprese associazioni culturali, politiche, sindacali, e simili), anche ad elevazioni diverse del piano terra, purché abbiano i requisiti di non ingenerare molestie di alcun tipo e non essere nocive. Sono escluse le attività industriali e/o manifatturiere, di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed alimentari, nonché depositi di materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi, di facile deperimento organico e/o emissioni di odori.

È obbligatoria comunque l'osservanza delle vigenti norme negli specifici settori di attività, comprese quelle in materia di sicurezza, e della stabilità delle strutture ed ammissibilità dei carichi.

In particolare la destinazione d'uso a *Paese albergo* e *albergo diffuso* è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva nonchè di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede anche il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie.

### Relazione generale

## Sommario

1.	PR	EMESSA	2
2.	INO	QUADRAMENTO GEOGRAFICO	5
	2.1	Descrizione topografica del territorio comunale	5
	2.2	Elementi della struttura geologica	5
3.	INO	QUADRAMENTO STORICO	6
	3.1	Elementi di storia urbana	6
4.	INO	QUADRAMENTO DEMOGRAFICO	12
	4.1	La struttura demografica	12
	4.2	Il contesto dell'area metropolitana	13
	4.3	Economia, occupazione, popolazione	14
	4.4	La dinamica demografica	15
	4.5	Ipotesi evolutiva sulla consistenza demografica	16
5.	IL I	PROGETTO DI PIANO	18
	5.1	La zona "A"	18
	5.2	Consistenza del patrimonio edilizio, caratteri distintivi	19
	5.3	Finalità della variante generale per il recupero del centro storico	19
	5.4	Analisi del centro storico	21
	5.5	I servizi e le attrezzature pubbliche e private	26
	5.6	Modalità di attuazione	27
	5 7	Prescrizioni e normativa di dettaglio	31